

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА»

350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 65
ИНН 2310183213 КПП 231001001 ОГРН 1152310002063
Тел. +7(989)8040406
E-mail: etalon23-ek@mail.ru www.etalon-экспертиза.рф

*Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы
проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов
инженерных изысканий
№ RA.RU.610764 № 001620 от 14.05.2015 г.*

НОМЕР ЗАКЛЮЧЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ

23	-	2	-	1	-	2	-	017409	-	2020
----	---	---	---	---	---	---	---	--------	---	------

«УТВЕРЖДАЮ»



Директор

Морозов Павел Андреевич

«15» мая 2020 г.

М.П.

ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТИЗЫ

Объект экспертизы

Проектная документация

Наименование объекта экспертизы

«Жилой комплекс по ул. Свободы, 5/7 в г. Туапсе. Корректировка 2»

I. Общие положения и сведения о заключении экспертизы

1.1. Сведения об организации по проведению экспертизы

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭТАЛОН-ЭКСПЕРТИЗА"

ИНН: 2310183213

КПП: 231001001

ОГРН: 1152310002063

Адрес: 350000, КРАЙ КРАСНОДАРСКИЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, УЛИЦА КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, д. ДОМ 65

Место нахождения: 350000, Краснодарский край, Краснодар город, Красноармейская улица, д. 65, кв.(офис) 3

Адрес электронной почты: etalon23-ek@mail.ru

Телефон: +7(989)8040406

1.2. Сведения о заявителе, застройщике, техническом заказчике

Заявитель

Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СтройПроект»

Юр.адрес: 350075, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им Стасова, д.174, кв.1

Место нахождения: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, д. 22

ИНН 2312218214

КПП 231201001

ОГРН 1142312009333

Директор: Гаспарьян Александра Владимировна

Застройщик

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Регион Строй Комплекс»

Юр. адрес: 350000 г. Краснодар, ул. Мусоргского М.П., 17, офис 15

Место нахождения:350000 г. Краснодар, ул. Мусоргского М.П., 17, офис 15

ИНН 2311245631

КПП 231101001

ОГРН 1172375078237

Директор: Касимова Т.О.

Сведения о документах, подтверждающих полномочия заявителя действовать от имени застройщика, (если заявитель не является застройщиком).

ДОВЕРЕННОСТЬ б/н от 20.03.2020 г.

1.3. Основания для проведения экспертизы

- Заявление на проведение негосударственной экспертизы № 07-05 от 07.05.2020 г.;
- Договор № 07-05-2020/1-ЭПК2 от 07.05.2020 г.

1.4. Сведения о заключении государственной экологической экспертизы

Не требуется в соответствии с ФЗ № 190-ФЗ, ГСК РФ, ст. 49, часть 6.

1.5. Сведения о составе документов, представленных для проведения экспертизы

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1 «Пояснительная записка»			
1	15-17-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»			
2	15-17-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»			
12.1	12-12-ТБЭ	Подраздел 12.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
12.2	12-12-НПКР	Подраздел 12.2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»	

II. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы проектной документации

2.1. Сведения об объекте капитального строительства, применительно к которому подготовлена проектная документация

2.1.1. Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его почтовый (строительный) адрес или местоположение

Наименование объекта: «Жилой комплекс по ул. Свободы, 5/7 в г. Туапсе. Корректировка 2»

Строительный адрес: Российская Федерация Краснодарский край, г. Туапсе ул. Свободы, 5/7.

2.1.2. Сведения о функциональном назначении объекта капитального строительства

Нелинейный объект

2.1.3. Сведения о технико-экономических показателях объекта капитального строительства

Наименование	Ед.изм.	Секция 1	Секция 2
Этажность	шт.	10	10
Площадь застройки здания	м2	526,47	470,61
Общая площадь здания	м2	4901,57	4378,87
Строительный объем всего	м3	16708,34	14952,20
Выше отм.0,000	м3	15735,24	14083,71
Ниже отм.0,000	м3	973,10	868,5
Жилая площадь квартир	м2	1939,90	1731,51
Общая площадь квартир	м2	3657,01	3284,06
Общая площадь квартир (включая неотапливаемые помещения)	м2	3711,97	3329,90
Количество жителей	чел.	122	110
Количество квартир	шт.	89	79
В т.ч. Студии	шт.	19	19
Однокомнатные	шт.	50	40
Двухкомнатные	шт.	20	20

Наименование	Показатели	Ед. изм.	Проценты
Площадь участка	3707	м2	100 %
Площадь застройки	1054,08	м2	28,4 %
Площадь твердых покрытий	2302,82	м2	62,1 %
Площадь озеленения	350,1	м2	9,5 %

2.2. Сведения о зданиях (сооружениях), входящих в состав сложного объекта, применительно к которому подготовлена проектная документация

Объект не является сложным

2.2.1. Сведения об источнике (источниках) и размере финансирования строительства объекта капитального строительства

Средства застройщика ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Регион Строй Комплекс», не относится к юр. лицам, входящим в перечень лиц согласно части 2 статьи 48.2. ГрК

2.2.4 Сведения о природных и техногенных условиях территории, на которой планируется осуществлять строительство объекта капитального строительства

Нет данных

2.2.5. Сведения о сметной стоимости строительства объекта капитального строительства

Не требуется

2.2.6. Особые отметки, в том числе сведения о ранее выданных заключениях экспертизы в отношении проектной документации, подготовленной применительно к тому же объекту капитального строительства и (или) результатов инженерных изысканий, выполненных в отношении этого объекта капитального строительства

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-2-1-1-0281-17 от 12.12.2017 г.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-2-1-2-0174-17 от 28.12.2017 г.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 23-2-1-2-0014-17 от 09.04.2018 г.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 23-2-1-2-008631-2020 от 24.03.2020 г.

2.2.7. Сведения об индивидуальных предпринимателях и (или) юридических лицах, подготовивших проектную документацию

Наименование организации: Наименование организации: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СтройПроект»

Юр. адрес: 350075, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им Стасова, д.174, кв.1

Место нахождения: 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Леваневского, д.22

ИНН 2312218214

КПП 231201001

ОГРН 1142312009333

Директор: Гаспарьян Александра Владимировна

Выписка из СРО № 27 от 19.03.2020 г. выдано (кем) Саморегулируемой организацией: АС «Национальный альянс проектировщиков «ГлавПроект», регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-174-01102012

2.2.8. Сведения об использовании при подготовке проектной документации проектной документации повторного использования, в том числе экономически эффективной проектной документации повторного использования

Не требуется

2.2.9. Сведения о задании застройщика (технического заказчика) на разработку проектной документации

- Задание на проектирование № б/н от 29.04.2020 г.

2.2.10. Сведения о документации по планировке территории, о наличии разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- Договор аренды земельного участка № 5100006635 от 27 апреля 2007 г.
- Дополнительное соглашение № 145 от 25 июля 2017 г. к договору аренды земельного участка от 27 апреля 2007 г. № 5100006635.
- Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка от 01 сентября 2017 г.
- Соглашение об уступке прав по договору аренды земельного участка от 16 октября 2017 г.
- Договор аренды земельного участка № 5100008568 от 15.09.2015 г.
- Соглашение от 01.09.2017 г. об уступке прав по договору аренды земельного участка № 5100008568 от 15.09.2015 г.
- Договор аренды земельного участка б/н от 23.01.2020 г.
- Градостроительный план земельного участка №RU235341100001286 от 04 сентября 2017 г.
- Постановление № 888 от 27.04.2007 г. Главы Муниципального Образования город Туапсе Краснодарского Края о продлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 23:51:0102002:0261.
- Постановление Администрации туапсинского городского поселения туапсинского района №1637 от 15.11.2017 г. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:51:0102002:0261, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Туапсе, ул. Свободы, 5/7.

2.2.11. Сведения о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

-Технические условия на газоснабжение объекта № СО-01/9-04-07/1567, от 22.11.2017 г. выданы (кем) АО «Газпром газораспределение Краснодар».

-Технические условия на водоснабжение, водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод и водоотведение ливневых и дренажных вод № 17-25, от 08.11.2017 г. выданы (кем) МУП «ЖКХ г. Туапсе».

-Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 4-52-18-0460, выданные АО «НЭСК-Электросети».

-Акт о выполнении технических условий №18-040 от 21.03.2018 г., выданный филиалом АО «НЭСК-Электросети» «Туапсеэлектросеть».

-Акт об осуществлении технологического присоединения № 4-52-18-0371 от 27.03.2018г., выданный АО «НЭСК-электросети»

III. Сведения, содержащиеся в документах, представленных для проведения экспертизы результатов

Инженерные изыскания не входят в объект экспертизы

IV. Описание рассмотренной документации (материалов)

4.2. Описание технической части проектной документации

4.2.1. Состав проектной документации (с учетом изменений, внесенных в ходе проведения экспертизы)

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 1 «Пояснительная записка»			
1	15-17-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»			
2	15-17-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»			
12.1	12-12-ТБЭ	Подраздел 12.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
12.2	12-12-НПКР	Подраздел 12.2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»	

4.2.1. Описание основных решений (мероприятий), принятых в проектной документации

Схема планировочной организации земельного участка

Корректировкой проекта предусматриваются следующие изменения:

- Изменены размеры, площадь, расположение дворовых площадок, парковок, благоустройство - ввиду того, что в проекте задействованы 2 дополнительных земельных участка, а один участок –исключен.

- Изменены технико-экономические показатели ЗУ

Все остальные решения остаются без изменений.

Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства

Раздел включен в состав проектной документации, в связи с тем, что он включен в Задание на проектирование

Служба эксплуатации здания обеспечивает самостоятельно или с привлечением специализированных организаций выполнение комплекса работ по эксплуатационному контролю и обслуживанию здания:

- участие при вводе в эксплуатацию здания с правом визирования документов;

- взаимодействие с организациями, выполняющими монтажные и пусконаладочные работы, при подготовке комплекта исполнительной документации (с актами приемки работ и исполнительными чертежами);

- поддержание эксплуатационных показателей строительных конструкций здания, наблюдение за состоянием архитектурных и конструктивных элементов здания, подвергающихся воздействию окружающей среды и нуждающихся в текущем ремонте и восстановлении;

- эксплуатационный контроль и обслуживание систем инженерно-технического обеспечения, в том числе подготовка к сезонной работе;

- круглосуточное диспетчерское обслуживание систем инженерно-технического обеспечения и коммуникаций, а также мониторинг технического состояния;

- общая подготовка здания к сезонной эксплуатации;

- сезонные профилактические работы по поддержанию функционирования здания для предупреждения проблем и аварийных ситуаций;

- эксплуатация производственного оборудования (подъемных механизмов);
- своевременный вызов аварийных служб в случае невозможности ликвидировать аварийную ситуацию собственными силами;
- исполнение нормативных актов, нормативных документов и технической документации по эксплуатации собственными силами или с привлечением сторонних организаций;
- ведение оперативной и эксплуатационной документации, в том числе паспорта объекта;
- представление интересов собственника;
- взаимодействие с государственными органами контроля и надзора;
- взаимодействие с подрядными организациями и контроль их работы;
- работы по уборке и благоустройству территории, прилегающей к обслуживаемому зданию.

Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ

Раздел включен в состав проектной документации, в связи с тем, что он включен в Задание на проектирование

Капитальный ремонт жилого дома включает устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены бетонного фундамента, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели здания. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация жилого дома: улучшение планировки, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории и прочие виды работ.

4.2.3. Сведения об оперативных изменениях, внесенных заявителем в рассматриваемые разделы проектной документации процессе проведения экспертизы

Изменения не вносились

V. Выводы по результатам рассмотрения

5.1. Выводы о соответствии или несоответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов

Инженерные изыскания не входят в объект экспертизы

5.2 Выводы в отношении технической части проектной документации

5.2.1 Указание на результаты инженерных изысканий, на соответствие которым проводилась оценка проектной документации

Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-2-1-1-0281-17 от 12.12.2017 г.

5.2.2 Выводы о соответствии или несоответствии технической части проектной документации результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов

Раздел 1 «Пояснительная записка»

Вывод: Раздел 1 «Пояснительная записка» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

Вывод: Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

Раздел 12.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»

Вывод: Раздел 12.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.


Раздел 12.2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ»

Вывод: Раздел 12.2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

6. Общие выводы.

Проектная документация по объекту: «Жилой комплекс по ул. Свободы, 5/7 в г. Туапсе. Корректировка 2» соответствует результатам инженерных изысканий и требованиям технических регламентов.

7. Сведения о лицах, аттестованных на право подготовки заключений, экспертизы, подписавших заключение экспертизы

Гайдук Константин Павлович	МС-Э-22-2-5612	2.1.1. Схемы планировочной организации земельных участков
 Гайдук Константин Павлович	МС-Э-23-2-5662	2.1.2. Объемно-планировочные и архитектурные решения